



Voorstel

Onderwerp: bestemmingsplan Rhoonsedijk 38 Poortugaal	College van burgemeester en wethouders 26 maart 2019	Zaaknummer 34817
Portefeuillehouder Bas Boender		Openbaar
E-mailadres opsteller: c.d.klerk@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. De ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren
2. In reactie op de zienswijze de bestemming van perceel B1694 Ptg te wijzigen naar "tuin" en de zienswijze gegrond te verklaren
3. Vast te stellen het bestemmingsplan "Rhoonsedijk 38"
4. Geen exploitatieplan vast te stellen

Voorstel

Inleiding

Loonbedrijf van der Ent gevestigd op het perceel Rhoonsedijk 38 is een markt initiatief gestart om drie doelen te bereiken:

1. Het mogelijk maken van 2 nieuwe loodsen op het eigen terrein.
 2. De landschappelijke uitstraling van de locatie te verbeteren.
 3. Een einde maken aan de reeds lang bestaande strijdigheid met het bestemmingsplan.
- De raad heeft met het aangaan van de ontwikkelovereenkomst (getekend in 2017) voor het marktinitiatief Rhoonsedijk 38 reeds ingestemd met het toetsingskader en de planvisie voor dit plan. Deze zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Want om de doelen te bereiken is het nodig het huidige bestemmingsplan aan te passen en met een actuele juridische borging te weten een nieuw bestemmingsplan, de plandoelen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is in procedure gebracht. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. 1 zienswijze is ingekomen. Aan de zienswijze kan tegemoet worden gekomen. Voorgesteld wordt de procedure af te ronden en het bestemmingsplan vast te stellen.

De raad heeft met het aangaan van de ontwikkelovereenkomst voor het marktinitiatief Rhoonsedijk 38 reeds ingestemd met het toetsingskader en de planvisie voor dit plan.

Beoogd effect

Het juridisch-planologisch mogelijk maken om een toekomst bestendige bedrijfsvoering voor het Loonbedrijf en een verbetering van de kwaliteit van de landelijke omgeving te bereiken.

Argumenten

1.1 Er is 1 zienswijze ingediend tegen het ontwerpplan die in behandeling is genomen

Om de bestemmingen op het perceel Rhoonsedijk 38 succesvol te wijzigen is een bestemmingsplanprocedure opgestart en heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. 1 zienswijze is binnen de termijn van 6 weken ingediend. De zienswijze is om die reden in behandeling genomen.

1.2 Aan de zienswijze kan tegemoet worden gekomen

Uw college dient de zienswijzen inhoudelijk te beoordelen en een reactie te geven op hetgeen is ingebracht. De zienswijze is van de buurbewoner Rhoonsedijk 36, deze heeft 2 percelen, gescheiden en langs zij gelegen aan de toegangsweg van Rhoonsedijk 38. Een perceel ligt buiten het plangebied en daarop staat zijn woonhuis nummer 36. Op het andere perceel, dat wel in het plangebied ligt, staat zijn garage, behorend tot zijn woongenot. De bewoner Rhoonsedijk 36 heeft opgemerkt, dat het perceel waar zijn garage op staat de bestemming "groen" heeft gekregen. En vraagt zich af of dat wel de juiste bestemming is.

Naar nu blijkt, is dit perceel met garage in eigendom van de bewoner Rhoonsedijk 36 en behoort daarmee bij de woning Rhoonsedijk 36. Het ligt daarom voor de hand deze gronden een "tuin" bestemming te geven. een "groen" bestemming refereert namelijk meer aan een openbare / publieke functie. Een tuinbestemming relateert aan een private woonfunctie en maakt dat het voor de bewoner Rhoonsedijk 36 ook in de toekomst meer zekerheid geeft de garage –mocht dat nodig zijn- te vernieuwen.

Wij adviseren aan de zienswijze tegemoet te komen en de bestemming op het perceel 1694 te wijzigen van "groen" naar "tuin".

Geadviseerd word de zienswijzen gegrond te verklaren.

1.3 De omgeving heeft geen bezwaar tegen de planvorming, er is draagvlak voor de beoogde aanpassingen

De omgeving is ingelicht door individuele gesprekken tussen de initiatiefnemer en 4 bewoners in een straal van 60 m. Ook in een bredere omgeving is gesproken met bewoners. Het plan heeft op de omgeving een positief effect.

1.4 De initiatiefnemer lost een situatie op die in strijd is met het vigerende bestemmingsplan

De initiatiefnemer is op eigen initiatief een overeenkomst aangegaan met de gemeente om aan de huidige 'illegale' situatie van het loonbedrijf een eind te maken. Een mogelijk toekomstige handhaving wordt daarmee voorkomen en daarmee verbetert de toekomstbestendigheid van de bedrijfsvoering. Het initiatief is daarnaast ook van waarde voor de omgeving. In het plan wordt veel aandacht besteed aan een groene inpassing middels een boomgaard en buffergroen. Het plan verbetert daarmee de landschappelijke kwaliteit. Daarnaast wordt de bestaande kas met klassiek agrarische machines mogelijk open gesteld tijdens evenementen zoals bijvoorbeeld de kunstroute. In het nieuwe bestemmingsplan vindt de borging van deze verbeteringen via de nieuwe regels plaats.

3.1 Nieuwe planologie is nodig om de gewenste doelen en vergroten gebiedskwaliteiten te bereiken

Het bestemmingsplan heeft als uitgangspunt het toetsingskader en de planvisie dat door de gemeente voor de 'Rhoonsedijk 38, Poortugaal' is opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing en de gebiedsonderzoeken die in het kader van het bestemmingsplan zijn verricht onderschrijven het toetsingskader en de doelstellingen die met name betrekking hebben op het versterken van de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van deze omgeving.

4.1. Kosten anderszins verzekerd

Met het sluiten van de ontwikkelovereenkomst zijn plankosten anderszins verzekerd. Op grond van de Grondexploitatiewet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal. Door het sluiten van de overeenkomst wordt voldaan aan deze eis tot plankosten verhaal.

Overleg gevoerd met

Joulz, Tennet in verband met de hoogspanningsmasten
Landschap

Kanttekeningen

geen

Uitvoering/vervolgstappen

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het vaststellingsbesluit voor 6 weken ter inzage gelegd, en kan de initiatiefnemer starten met de herinrichting van zijn terrein en bedrijfsvoering.

Financiële informatie

Er is voor dit initiatief een ontwikkelovereenkomst gesloten. Met het sluiten van deze anterieure overeenkomst zijn de gemeentelijke (plan)kosten anderszins verzekerd.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Er is eerder informatief overleg met omwonenden geweest. De indiener van de zienswijze krijgt schriftelijk bericht van het besluit. Het vaststellingsbesluit ligt 6 weken ter inzage. Belanghebbenden kunnen beroep / Voorlopige voorziening indienen bij de Raad van State.

Bijlagen

1. zienswijze rhoonsedijk 36
2. plankaart met perceelsgedeelte voorstel an groen naar tuin
3. kadastrale situatie huisperceel rhoonsedijk 36
4. kadastrale situatie tuin met garage rhoonsedijk 36
5. ontwerpbestemmingsplan rhoonsedijk 38
6. raadsbesluit aangaan overeenkomst realisatie intitiatief Rhoonsedijk 38

CONCEPT BESLUIT

Onderwerp: bestemmingsplan Rhoonsedijk 38 Poortugaal		Zaaknummer: 34817

Het raad van de gemeente Albrandswaard,
gelezen het voorstel van College van burgemeester en wethouders op 26 maart 2019,
gelet op
Wet op de ruimtelijke ordening
overwegende, dat
er een ontwikkelingsovereenkomst is getekend
de onderzoeken in het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn uitgevoerd

BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren
 2. In reactie op de zienswijze de bestemming van perceel B1694 Ptg te wijzigen naar "tuin" en de zienswijze gegrond te verklaren
 3. Vast te stellen het bestemmingsplan "Rhoonsedijk 38"
 4. Geen exploitatieplan vast te stellen
-